

北京市规划和自然资源委员会通州分局

京规自（通）供审函[2025]0002号

北京市规划和自然资源委员会通州分局 关于通州区梨园镇强力家居土地一级开发 项目 FZX-0303-6007 地块供地项目 “多规合一”协同平台 审核意见的函

北京市通州区规划和自然资源综合事务中心：

经多规合一平台审议，按照政府土地供应计划，根据有关法律法规规章的规定和城乡规划要求，经研究，现将有关意见函告如下：

一、土地供应用地及建设规划要求

（一）土地储备供应用地位置、范围：东至规划道路，西至云景东路，南至五所南路，北至云景东里南侧规划道路，详见附图及钉桩（2025 规自（通）测字 0018 号）。

（二）土地储备供应用地的用地性质、用地规模、地上建筑规模、绿化、控制高度等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	建筑高度 (米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	备注
1	FZX-0303-6007	R2 二类居住用地	12744.206	45	1.7	21665.1502	
	总计		12744.206			21665.1502	

二、建设规划要求

(一) 建筑退让距离：应满足北京市人民政府《关于在城市道路两侧和交叉路口周围新建、改建建筑工程的若干规定》和《北京地区建设工程规划设计通则》的要求。

(二) 应符合相关法律、法规、规章、规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求。

三、绿化环境规划要求

(一) 与相邻建筑空间关系：应与周边建筑相协调。

(二) 建筑间距：应符合日照、消防等要求。

(三) 古树名木保护：应符合《北京市古树名木保护管理条例》的要求。

(四) 其他树木要求：胸径30厘米以上的树木应当予以保留，如需移伐须取得园林绿化主管部门意见。

(五) 根据《北京市环境污染噪声污染防治工作方案(2021-2025)》的通知，请你单位落实《民用建筑隔声设计规范》《北京市住宅设计规范》，建筑的室内允许噪声级、建筑构件计权隔声量，以及建筑结构隔声减噪设计等指标必须满足规范要求，具体要求以行业主管部门意见为准。

(六) 应落实《关于组织评审通州区梨园镇强力家居地块一级开发项目（北京城市副中心 FZX-0303-0133 等地块）土壤污染状况初步调查报告的复函》（通环函[2023]207号）相关要求。

(七) 环保部门意见：(1) 依据北京市生态环境局和北京市规划和自然资源委员会联合发布的《关于在控制性详细规划编制阶段推进区域环境评估有关工作的通知》（京环发〔2020〕30号），补充开展项目所在街区的控规环境影响评价；已开展街区层面控规环境影响评价的，结合项目实际，在“多规合一”平台推送的规划条件、建设项目可研设计、土地入市等材料中明确街区层面环境影响评价结果的落实情况；(2) 依据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）及北京市实施细化规定（2022年版）之规定，请建设单位尽快按照生态环境法律法规、审批权限及程序要求办理相关环评手续；(3) 建议项目建设践行绿色发展理念，全面推进绿色低碳循环发展，加大绿色建材使用，鼓励应用低污染、低能耗、高性能、高效再生的沥青混合料；(4) 建议项目建设中2吨及以下装载机、6吨及以下挖掘机使用新能源机械和国三及以上排放标准的燃油机械；(5) 按照《中华人民共和国土壤污染防治法》相关规定，如地块用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染

状况调查。请在供地前完成土壤污染状况调查并报区生态环境局评审备案；（6）依据《北京市蓝天保卫战 2024 年行动计划》《通州区蓝天保卫战 2024 年行动计划》《0.1 微克行动计划》等文件中关于基坑气膜、绿色发展等工作要求，建议项目单位在施工阶段做好以下工作；一是土石方期间使用基坑气膜工艺；二是建议推广使用温拌沥青工艺；三是使用电动化的渣土车、混凝土搅拌车、运输车、非道路移动机械；四是如无法实现和全部实现车辆电动化，燃油车绕行重点区域内 8 条道路。【重点区域 8 条道路范围】：一是运河奥体公园四至范围，分别是滨河北路（北起新华东街南至玉带河东街）、通胡大街（西起滨河北路东至紫运中路）、紫运西路（北起通胡大街南至玉带河东街）、潞通大街（西起滨河北路东至紫运中路）。二是北京工业大学通州校区四至范围，分别是潞苑五街（西起潞苑西路东至陈列馆路）、潞苑西路（北起潞苑五街南至京榆旧线）、陈列馆路（北起潞苑五街南至京榆旧线）、京榆旧线（西起潞苑西路东至陈列馆路）。

四、交通规划要求

（一）交通部门意见：应落实《北京市交通委员会关于北京城市副中心 FZX-0303-6007 地块项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2025〕177 号）。

(二)与外部交通衔接的主要出入口方位：原则上应设置在低等级城市道路上，根据《北京地区建设工程规划设计通则》相关要求，本次规划中地块出入口选择在街区道路上，具体开口位置以设计方案审查意见和建设工程规划许可证为准。

(三)项目北侧规划一街（云景东路-规划一路）和东侧规划一路（规划一街-五所南路）应按规划与项目同期实施，并完善相关交通工程设施，对社会开放使用。

(四)内部道路：项目内部原则上应形成环路，双向组织交通路面宽度应不小于6米，单项组织交通路面宽度应不小于5米、内部道路应按照人车分离原则组织交通，确保机动车和行人交通组织安全顺畅。

(五)停泊车位：居住及配套公建的机动车停车位应符合《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》和《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发[2015]7号）等有关规定，新建改建公共建筑配建机动车停车位设置标准可参照《北京市公共建筑机动车停车配建指标》中的三类地区执行，居住按照二类地区执行。轨道交通站点地面出入口500米范围内的公共建筑，其机动车停车位配建指标折减不低于20%。

(六)应按照《北京市人民政府办公厅印发<关于进一步加强电动汽车充电基础设施建设和管理的实施意见>的通

知》（京政办发〔2017〕36号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。机动车停车位充电基础设施建设标准应符合《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2017）的规定，规划范围居住类用地所有配建车位宜预留充电车位的条件，其中直接建设充电车位的比例不应小于配建车位总数的18%；电动自行车需按照《关于印发新建居住项目<电动自行车相关配建指标>的通知》（京规自发〔2023〕2号）落实相关要求。

（七）建设地块同期实施的交通设施、内部道路、机动车出入、地下车库、停车位等要求原则上应按照《北京城市副中心0303街区-FZX-0303-6007地块项目交通设施要求》进行落实。如需调整，应当另行开展交通影响评价审查。

五、市政与基础设施规划要求

（一）根据《北京城市副中心0303街区FZX-0303-6007地块规划条件》，规划项目内新建分布式能源站1座，占地约150平方米（实际面积以满足具体功能需求为准）。能源站可独立占地，也可在符合相关规范要求的前提下结合建筑设置。能源站具体新能源和可再生能源装机比例需综合考虑项目所在地区的新能源及可再生能源资源禀赋，供热的安全性、经济性，并按照《〈北京市新增产业的禁止和限制目录（2022版）〉热力生产和供应行业管

理措施实施意见》、《关于全面推进新能源供热高质量发展的实施意见》（京发改〔2023〕1309号）及相关行业主管部门意见执行。

（二）建议地块开发建设主体结合市发改委、市城管委联合印发的《〈北京市新增产业的禁止和限制目录（2022年版）〉热力生产和供应业管理措施实施意见的函》（京管办发〔2022〕303号）相关要求，提前开展项目供热方式研究，供热方式及相关设备设施应尽量在地块内部解决。

（三）根据项目建设要求，商各相关行业部门落实供水、供电、供热、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。

（四）需进一步落实周边交通和市政基础设施的实施情况，合理安排建设时序，确保本项目建成投入使用前各项基础设施建成，并具备运行条件。

（五）水务部门意见：项目在后续开发建设过程中应注意以下方面：（1）项目建设单位应按照市水务局《关于通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目区域水影响评价报告的审查意见》的有关要求开展相关工作；（2）应按照《北京市通州区人民政府关于通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目涉水市政基础设施相关事宜的函》（通政函〔2024〕27号）统筹考虑项目区域所涉及各项水务基础设施的规模、空间位置及建设时序，确保项目建成投入使用前

各涉水设施建成并能正常投入使用，以保障项目建成后的供排水安全；应按照水生态空间管控要求，协调好项目开发与水生态空间的关系。

六、文物保护要求

（一）文物部门意见：经核，本次申请地块内暂不涉及不可移动文物。

（二）通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目于2022年9月完成考古工作，北京市考古研究院出具考古保函[2022]072号，该项目考古工作已结束。

（三）若发现有价值遗存，应及时与属地文物部门上报。

七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

（一）凡本市行政区域内新建、改建、扩建和翻建四层（含）以上住宅的，均须进行适老性设计。住宅适老性设计具体内容包括：设置电梯、紧急呼叫装置、安装扶手等。各设计单位在进行住宅项目适老性设计时，附符合国家及本市相关技术标准规范外，在设计说明中须注明电梯规格、位置，并在设计中预留设置紧急呼叫装置和安装扶手的条件。

（二）对分期、分区域建设的，要合理安排建设时序，确保建设项目级居住公共服务设施在住宅总规模完成80%前完成建设，并同步验收。按照《北京市住房和城乡建

设委员会关于进一步加强居住项目代征城市道路用地和配套设施建设管理的通知》（京建发〔2017〕406号）落实相关要求。

（三）该项目的配套商业参考《关于印发<居住配套商业服务设施规划建设使用管理办法（试行）>的通知》（京商务规字〔2018〕6号）设置，具体配建要求以行业主管部门意见为准。

（四）新增小区供电业务扩展工程的开关站、配电室，以及电梯、供水、应急照明等重要负荷的用电设施，应设置在地面一层及以上，高于当地防涝用地高程。具体配建要求以供电部门意见为准。

八、其它规划要求

（一）需符合城市安全设施规划等专项规划要求

（二）关于城市设计和建筑设计要求：按照《北京城市副中心规划设计导则》（规划管理版）、《北京地区建设工程规划设计通则》（03版）、《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点（试行）》等要求执行。

（三）关于城市设计和建筑设计要求-建筑空间指引：

1. 建筑布局：住宅建筑宜形成小尺度，开放街区空间。通过配套商业、管理用房等形成围合院落空间，创造连续、适宜步行的街道环境。

2. 高度控制：依据上位规划，规划范围位于 36 米至 60 米高度控制区，应强调注重建筑高度整体协调，塑造舒缓有序的整体高度轮廓。基于规划范围周边道路红线宽度，营造舒适宜人的街廓比，并兼顾经济性要求，本次规划建筑高度控制为 45 米，可参考《北京城市副中心管理委员会关于印发<北京城市副中心建设工程建筑高度弹性管控技术要点（试行）>的通知》（副中心管委发〔2024〕25 号）弹性管控建筑高度。

3. 建筑体量：建筑体量应适应地块功能和尺度，并与周边地块内的建筑在尺度上形成统一。高度相似、相邻的建筑应保持整体协调有序的建筑体量，塑造起伏平缓的空间形态。

4. 建筑材质：外墙材料宜采用真石漆、面砖等材料，鼓励采用干挂式外墙材料。鼓励建筑立面采用节能效果较好的外墙材料，东西向主要房间外窗应采用外遮阳构造。

5. 建筑色彩：依据上位规划，规划范围位于暖色相、低艳度、中明度色彩控制区，配套建筑可适度提高艳度、降低明度。

6. 第五立面：鼓励坡顶和屋顶绿化，允许平顶以退台或构件简单处理。

（四）地下空间

地下空间规划应以地下生态资源及地质条件评价为基础，统筹协调地下空间开发利用与地下生态环境的关系，合理引导地下空间使用功能。地下空间功能布局应与地上空间相协调，满足地上地下功能的兼容要求。二类城镇住宅用地布置地下人防工程、地下停车等。

(五) 人防部门要求：规划人民防空工程指标及战时功能要求初步意见如下：FZX-0303-6007 地块为 R2 二类居住用地，建筑面积为 21665.1502 平方米，容积率为 1.7，配建人防工程比例为 9%，核算建筑规模基数 21665.15 平方米，应配建人防面积不小于 1949.86 平方米。人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。地块内各防护单元宜实现互联互通。战时水箱不可临时安装。上述指标以实际建筑面积为计算基数，功能要求最终以人防部门审定意见为准。待该项目方案确定后再征求国动办意见。地块内如涉及军事设施，请另征求军事机关意见。

(六) 关于绿色建筑的要求：住宅建筑执行二星级及以上绿色建筑标准，鼓励打造超低能耗、近零能耗示范项目，推动副中心高星级绿色建筑规模化发展，助力国家绿色发展示范区建设。

(七) 关于装配式建筑方面的要求：应按照《北京市人民政府关于进一步发展装配式建筑的实施意见》（京政

办发〔2022〕16号)及市住房城乡建设行政主管部门发布的工作要点等有关要求执行。

(八)关于节能方面的要求:本项目应优化建筑设计,统筹考虑能源供应及利用方案,选用高效节能环保设备,鼓励使用可再生能源,完善能源管理措施,提升绿色建筑星级及占比,控制能源消费总量及碳排放数量。

(九)方案阶段落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

(十)建设内容方面应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

(十一)地震部门意见:本项目位于通州区梨园镇。本项目属于“通州新城地震小区划”工作区范围内,应按照地震小区划工作成果进行规划建设。本项目不需办理影响地震监测设施和地震观测环境的建设工程的许可。

(十二)其他未事宜应符合相关规定。

专此函达。

附件:建设工程规划用地测量成果报告书(2025规自
(通)测字0018号)

北京市规划和自然资源委员会通州分局
2025年3月7日